香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

太興置業有限公司
TERN PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：277)

中期業績
截至二零二六年九月三十日止六個月

太興置業有限公司(「本公司」)董事會謹此公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六年九月三十日止六個月未經審核之簡明綜合財務業績連同上年同期比較數字概列如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二六年 *港幣千元* (未經審核)	 二零二五年 *港幣千元* (未經審核)
營業額	*4*	**22,855**	24,007
物業支出		**(1,509)**	(2,569)
毛利		**21,346**	21,438
投資物業公平值虧損		**(54,500)**	(1,930)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具之虧損		**(177)**	(14,358)
終止確認按公平值計入損益賬之金融資產之變現收益		**274**	716
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益		**14,684**	15,738
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損撥回淨額(撥備)		**(17)**	543
預期信貸虧損撥備，扣除撥回		**(1,359)**	(1,246)
股息收入		**4,625**	4,285
利息收入		**6,257**	6,554
其他收入、收益及虧損淨額		**3,526**	2,590
行政及其他經營費用		**(16,429)**	(18,849)

	附註	截至九月三十日止六個月 **二零二六年** ***港幣千元*** **（未經審核）**	 二零二五年 *港幣千元* （未經審核）
經營（虧損）溢利	*5*	**(21,770)**	15,481
財務成本	*6*	**(449)**	(486)
應佔聯營公司業績	*13*	**(2,093)**	1,422
除税前（虧損）溢利		**(24,312)**	16,417
税項	*7*	**(1,358)**	(1,805)
本公司股東應佔本期（虧損）溢利		**(25,670)**	14,612
其他全面收益（開支）：			
其後可重新分類至損益之項目：			
重估透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具產生之收益（虧損）淨額		**99**	(3,164)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具之公平值變動累計虧損撥回		**236**	12,553
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損撥備（撥回）		**17**	(543)
換算海外業務產生之匯兑差額		**(110)**	497
除税後本期其他全面收益		**242**	9,343
本公司股東應佔之本期全面（開支）收益總額		**(25,428)**	23,955
每股（虧損）收益			
基本及攤薄	*9*	**（港幣9.26仙）**	港幣5.27仙

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年九月三十日

	附註	二零二六年九月三十日 *港幣千元* （未經審核）	二零二六年三月三十一日 *港幣千元* （經審核）
非流動資產			
投資物業	*10*	**1,843,118**	1,897,695
物業、機器及設備	*11*	**447**	567
使用權資產	*12*	**14,238**	14,307
聯營公司權益	*13*	**253,589**	256,571
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	*14*	**19,872**	23,696
按公平值計入損益賬之金融資產	*14*	**16,595**	700
遞延租金收入		**510**	453
遞延稅項資產		**185**	188
		2,148,554	2,194,177
流動資產			
應收賬項及其他應收款項	*15*	**16,282**	14,225
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具	*14*	**1,153**	891
按公平值計入損益賬之金融資產	*14*	**132,745**	117,523
遞延租金收入－本期部分		**493**	914
可收回稅項		**936**	1,235
到期日超過三個月之定期存款		**–**	17,317
銀行結存及現金		**289,990**	276,750
		441,599	428,855
流動負債			
其他應付款項		**5,770**	7,872
已收租戶按金		**11,963**	9,565
應付稅項		**697**	312
租賃負債	*16*	**11**	34
有抵押銀行借貸－於一年內到期	*17*	**3,156**	3,119
		21,597	20,902
流動資產淨額		**420,002**	407,953
資產總額減流動負債		**2,568,556**	2,602,130

	附註	**二零二六年九月三十日** ***港幣千元*** **(未經審核)**	二零二六年三月三十一日 *港幣千元* (經審核)
非流動負債			
已收租戶按金		**9,233**	11,988
有抵押銀行借貸－於一年後到期	*17*	**33,980**	35,564
遞延稅項負債		**35,963**	35,889
		79,176	83,441
資產淨額		**2,489,380**	2,518,689
資本及儲備			
股本	*18*	**229,386**	229,386
儲備		**2,259,994**	2,289,303
權益總額		**2,489,380**	2,518,689

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年九月三十日止六個月

	股本 *港幣千元*	匯兑儲備 *港幣千元*	透過其他全面收益按公平值列賬(「透過其他全面收益按公平值列賬」)儲備 *港幣千元*	股息儲備 *港幣千元*	保留溢利 *港幣千元*	總額 *港幣千元*
於二零二六年四月一日(經審核)	**229,386**	**161**	**(115,649)**	**3,881**	**2,400,910**	**2,518,689**
本期虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**(25,670)**	**(25,670)**
其他全面收益(開支):						
重估透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具產生之收益淨額	**–**	**–**	**99**	**–**	**–**	**99**
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具之公平值變動累計虧損撥回	**–**	**–**	**236**	**–**	**–**	**236**
透過其他全面收益按公平值計入損益賬之債務工具減值虧損撥備	**–**	**–**	**17**	**–**	**–**	**17**
換算海外業務產生之匯兑差額	**–**	**(110)**	**–**	**–**	**–**	**(110)**
本期全面開支總額	**–**	**(110)**	**352**	**–**	**(25,670)**	**(25,428)**
擬派股息(附註8)	**–**	**–**	**–**	**832**	**(832)**	**–**
已派股息	**–**	**–**	**–**	**(3,881)**	**–**	**(3,881)**
於二零二六年九月三十日(未經審核)	**229,386**	**51**	**(115,297)**	**832**	**2,374,408**	**2,489,380**
於二零二五年四月一日(經審核)	229,386	(341)	(141,938)	3,881	2,431,984	2,522,972
本期溢利	–	–	–	–	14,612	14,612
其他全面收益(開支):						
重估透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具產生之虧損淨額	–	–	(3,164)	–	–	(3,164)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具之公平值變動累計虧損撥回	–	–	12,553	–	–	12,553
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損撥回	–	–	(543)	–	–	(543)
換算海外業務產生之匯兑差額	–	497	–	–	–	497
本期全面收益總額	–	497	8,846	–	14,612	23,955
擬派股息(附註8)	–	–	–	832	(832)	–
已派股息	–	–	–	(3,881)	–	(3,881)
於二零二五年九月三十日(未經審核)	229,386	156	(133,092)	832	2,445,764	2,543,046

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址乃香港皇后大道中237號太興中心第一座26樓。

本公司繼續為投資控股公司，其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)及聯營公司之主要業務乃物業投資及證券投資。

此簡明綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

此截至二零二六年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2適用之披露規則及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」編製。

載入二零二六年中期報告內有關截至二零二六年三月三十一日止年度之財務資料僅作為比較資料，並不構成本公司該年度之法定全年綜合財務報表，惟資料數據來自該等財務報表。根據香港公司條例第436條規定而須披露之此等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部規定，向公司註冊處處長呈交截至二零二六年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就本集團該等財務報表出具審計報告。核數師報告並無保留意見，亦無載有關於該核數師在不就其報告作保留之情況下，以強調方式促請有關人士注意之任何事宜之任何提述，亦無載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

此簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干投資物業及金融工具則按公平值計量。

此截至二零二六年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表並不包括在年度財務報表中要求之全部資料及披露，並應與截至二零二六年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

此截至二零二六年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之年度財務報表相同。

按照香港財務報告準則會計準則編製簡明綜合財務報表須採用若干關鍵會計估計。管理層於應用本集團會計政策之過程中亦須作出判斷。

此截至二零二六年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表未經本公司核數師審計，惟已由本公司審核委員會審閱。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於報告期內，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈，並於二零二六年四月一日或之後開始的年度期間強制生效之以下經修訂香港財務報告準則會計準則，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	對金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則年度改進－第11冊

應用經修訂香港財務報告準則會計準則並無對本集團目前及／或過往期間的財務狀況及財務業績及／或載於中期財務資料的披露產生重大影響。

3. 經營分類

本集團之經營活動歸屬於香港財務報告準則第8號「經營分類」項下的兩個經營分類，即物業投資及財務投資。此為向主要經營決策者匯報以作資源分配及評估分類表現之方式。

就物業投資而言，該分類乃指物業投資及物業租賃之業務。董事會獲提供按個別物業基準之獨立財務資料，所提供之資料包括租金收入淨額(包括租金收入總額及物業支出)、投資物業公平值虧損及應佔聯營公司業績。個別物業根據其相近之經濟特點而總計為一個分類呈列。

就財務投資而言，該分類乃指債務與股本證券之投資。董事會獲提供按個別公司基準之財務資料，所提供之資料包括終止確認按公平值計入損益賬之金融資產之變現收益、重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益、來自債務工具之利息收入及來自股本證券之股息收入。

業務資料

截至二零二六年九月三十日止六個月

	物業投資 *港幣千元* （未經審核）	財務投資 *港幣千元* （未經審核）	總額 *港幣千元* （未經審核）
營業額	**22,855**	**–**	**22,855**
物業支出	**(1,509)**	**–**	**(1,509)**
毛利	**21,346**	**–**	**21,346**
投資物業公平值虧損	**(54,500)**	**–**	**(54,500)**
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具之虧損	**–**	**(177)**	**(177)**
終止確認按公平值計入損益賬之金融資產之變現收益	**–**	**274**	**274**
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	**–**	**14,684**	**14,684**
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損撥備	**–**	**(17)**	**(17)**
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	**(1,359)**	**–**	**(1,359)**
來自股本證券之股息收入	**–**	**4,625**	**4,625**
利息收入	**1,528**	**4,729**	**6,257**
其他收入、收益及虧損淨額	**3,624**	**(98)**	**3,526**
行政及其他經營費用	**(16,119)**	**(310)**	**(16,429)**

	物業投資 *港幣千元* （未經審核）	財務投資 *港幣千元* （未經審核）	總額 *港幣千元* （未經審核）
經營(虧損)利潤	**(45,480)**	**23,710**	**(21,770)**
財務成本	**–**	**(449)**	**(449)**
應佔聯營公司業績	**(2,093)**	**–**	**(2,093)**
除税前(虧損)利潤	**(47,573)**	**23,261**	**(24,312)**

於二零二六年九月三十日

	物業投資 *港幣千元* （未經審核）	財務投資 *港幣千元* （未經審核）	總額 *港幣千元* （未經審核）
分類資產	**2,233,177**	**356,976**	**2,590,153**
分類負債	**(63,306)**	**(37,467)**	**(100,773)**
資產淨額	**2,169,871**	**319,509**	**2,489,380**
其他分類資料：			
折舊及攤銷	**189**	**–**	**189**

截至二零二五年九月三十日止六個月

	物業投資 *港幣千元* （未經審核）	財務投資 *港幣千元* （未經審核）	總額 *港幣千元* （未經審核）
營業額	24,007	–	24,007
物業支出	(2,569)	–	(2,569)
毛利	21,438	–	21,438
投資物業公平值虧損	(1,930)	–	(1,930)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具之虧損	–	(14,358)	(14,358)
終止確認按公平值計入損益賬之金融資產之變現收益	–	716	716
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	–	15,738	15,738
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損撥回淨額	–	543	543
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	(1,246)	–	(1,246)
來自股本證券之股息收入	–	4,285	4,285
利息收入	2,709	3,845	6,554
其他收入、收益及虧損淨額	2,489	101	2,590
行政及其他經營費用	(18,422)	(427)	(18,849)

	物業投資 *港幣千元* （未經審核）	財務投資 *港幣千元* （未經審核）	總額 *港幣千元* （未經審核）
經營溢利	5,038	10,443	15,481
財務成本	(5)	(481)	(486)
應佔聯營公司業績	1,422	–	1,422
除税前溢利	6,455	9,962	16,417

於二零二六年三月三十一日

	物業投資 *港幣千元* （經審核）	財務投資 *港幣千元* （經審核）	總額 *港幣千元* （經審核）
分類資產	2,269,186	353,846	2,623,032
分類負債	(60,922)	(43,421)	(104,343)
資產淨額	2,208,264	310,425	2,518,689
其他分類資料：			
折舊及攤銷	905	–	905

地域資料

本集團90%以上之經營均於香港進行，此外，本集團90%以上之資產均位於香港。因此，地域分析並無予以呈報。

主要客戶資料

於截至二零二六年及二零二五年九月三十日止期間並無來自單一外部客戶的收入佔本集團總收入10%以上。

4. 營業額

營業額乃指已收及應收之物業租金收入之總額。

5. 經營(虧損)利潤

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
經營(虧損)利潤已扣除／(計入)：		
僱員成本(包括董事酬金)	**12,315**	10,421
退休福利計劃供款	**142**	139
僱員成本總額	**12,457**	10,560
核數師酬金	**100**	100
物業、機器及設備折舊	**120**	209
使用權資產折舊	**69**	342
預期信貸虧損撥備，扣除撥回	**1,359**	1,246
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損撥備(撥回淨額)	**17**	(543)
匯兑收益淨額	**(259)**	(28)
終止確認透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具虧損	**177**	14,358
終止確認按公平值計入損益賬之金融資產之變現收益	**(274)**	(716)
重估按公平值計入損益賬之金融資產未變現收益	**(14,684)**	(15,738)
來自股本證券之股息收入	**(4,625)**	(4,285)
投資物業之租金收入總額	**(22,855)**	(24,007)
減：		
產生租金收入之投資物業直接經營開支	**246**	1,037
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	**1,263**	1,532
租金收入淨額	**(21,346)**	(21,438)

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸利息支出	**448**	481
租賃負債利息支出	**1**	5
	449	486

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
本公司及附屬公司之稅項支出：		
香港利得稅		
本期	**1,223**	1,805
過往年度不足撥備	**58**	–
	1,281	1,805
遞延稅項		
本期	**77**	–
	1,358	1,805

根據利得稅兩級稅率制度，合資格集團實體首港幣2百萬元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過港幣2百萬元部分之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合利得稅兩級稅率制度資格之集團實體，其溢利將繼續按16.5%劃一稅率徵稅。本期香港利得稅均按估計應課稅溢利之8.25%及16.5%(二零二五年：8.25%及16.5%)計算。

本期加拿大企業所得稅按26.5%(二零二五年：26.5%)計算。

8. 中期股息

截至二零二六年三月三十一日止財政年度，末期股息每股港幣1.4仙(二零二五年：港幣1.4仙)已於二零二六年九月十一日派發予本公司股東。

截至二零二六年九月三十日止六個月，董事會已宣佈派發中期股息每股港幣0.3仙(截至二零二五年九月三十日止六個月：中期股息港幣0.3仙)總額達約港幣832,000元(截至二零二五年九月三十日止六個月：約港幣832,000元)。

9. 每股(虧損)收益

每股虧損乃根據本公司股東應佔本期虧損約港幣25,670,000元(截至二零二五年九月三十日止六個月：本公司股東應佔本期溢利約港幣14,612,000元)及於兩個期間已發行277,232,883股普通股計算。

於兩個期間內，本公司並無已發行具有潛在攤薄能力之普通股，因此，該兩個期間之每股攤薄(虧損)收益與每股基本(虧損)收益相同。

10. 投資物業

	二零二六年九月三十日 *港幣千元* **(未經審核)**	二零二六年三月三十一日 *港幣千元* (經審核)
公平值		
於期初／年初	**1,897,695**	1,937,917
已於損益內確認公平值虧損	**(54,500)**	(40,480)
匯兑調整	**(77)**	258
於期末／年末	**1,843,118**	1,897,695

本期內，本集團並無收購或出售任何投資物業。

按公平值列賬的投資物業估值於二零二六年九月三十日由本集團的獨立合資格專業估值師更新，使用的估值技術與該估值師進行二零二六年三月三十一日估值時所採用者相同。

11. 物業、機器及設備

	二零二六年九月三十日 *港幣千元* **(未經審核)**	二零二六年三月三十一日 *港幣千元* (經審核)
期初／年初賬面值	**567**	971
本期／年度折舊	**(120)**	(404)
期末／年末賬面值	**447**	567

12. 使用權資產

	租賃土地 *港幣千元*	**租賃物業** *港幣千元*	**總額** *港幣千元*
於二零二六年三月三十一日			
賬面值	**14,274**	**33**	**14,307**
於二零二六年九月三十日			
賬面值	**14,227**	**11**	**14,238**
截至二零二六年九月三十日止六個月			
折舊開支	**47**	**22**	**69**
租賃現金流出總額			**23**

租賃土地及樓宇以直線法於租期內進行折舊。

本集團租賃物業用於董事宿舍。物業租賃合約以2年的固定租期訂立。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

13. 聯營公司權益

	二零二六年 九月三十日 *港幣千元* （未經審核）	二零二六年 三月三十一日 *港幣千元* （經審核）
應佔資產淨額	**257,182**	259,275
應付聯營公司金額	**(3,593)**	(2,704)
	253,589	256,571

應付聯營公司金額為無抵押、免息且並無固定還款期限。

本集團主要聯營公司之簡明綜合財務資料概述如下：

於二零二六年九月三十日及二零二六年三月三十一日之財務狀況

	二零二六年 九月三十日 *港幣千元* （未經審核）	二零二六年 三月三十一日 *港幣千元* （經審核）
流動資產	**34,092**	29,373
非流動資產	**508,450**	516,801
流動負債	**(5,833)**	(9,840)
非流動負債	**(22,346)**	(17,784)
資產淨額	**514,363**	518,550
本集團於該公司持有權益之比例	**50%**	50%
本集團應佔聯營公司資產淨額	**257,182**	259,275

截至二零二六年及二零二五年九月三十日止六個月的損益及其他全面收益

	截至九月三十日止六個月 二零二六年 *港幣千元* （未經審核）	 二零二五年 *港幣千元* （未經審核）
營業額	**8,684**	8,490
本期（虧損）溢利	**(4,187)**	2,845
其他全面收益	**–**	–
本期全面（開支）收益總額	**(4,187)**	2,845
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司（虧損）溢利	**(1,665)**	1,932
應佔聯營公司稅項	**(428)**	(510)
	(2,093)	1,422

14. 金融資產

	二零二六年 九月三十日 *港幣千元* （未經審核）	二零二六年 三月三十一日 *港幣千元* （經審核）
非流動：		
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具		
一 上市債務證券 *（附註(i)）*	**19,872**	23,696
	19,872	23,696
按公平值計入損益賬之金融資產		
一 非上市會所債券	**700**	700
一 非上市基金投資 *（附註(ii)）*	**15,895**	–
	16,595	700
	36,467	24,396
流動：		
透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具		
一 上市債務證券 *（附註(i)）*	**1,153**	891
按公平值計入損益賬之金融資產		
一 香港上市股本證券	**122,421**	108,169
一 海外上市股本證券	**10,324**	9,354
	132,745	117,523
	133,898	118,414

附註：

(i) 透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產包括本集團持有並於香港及於海外認可證券交易所上市的債務工具，其發行人包括主要從事(其中包括)銀行、酒店及房地產業務者。有關債務工具的到期日由二零二六年至二零三七年不等並包括永久證券。

(ii) 本集團已釐定，該等基金的應佔資產淨值即代表該等非上市基金投資於資產負債表日的公平值。不可觀察輸入數據包括應佔資產淨值。該等估值屬於公平值計量層級的第三級。應佔資產淨值越高，投資的公平值亦會越高。

(iii) 於二零二六年九月三十日及二零二六年三月三十一日，透過其他全面收益按公平值列賬之上市債務工具及按公平值計入損益賬之上市股本證券以公平值列賬，乃根據聯交所或其他認可證券交易所所報之市場收市價釐定。

15. 應收賬項及其他應收款項

應收賬項包括應收租金(扣減預期信貸虧損撥備)約港幣4,543,000元(二零二六年三月三十一日：約港幣4,352,000元)。租金收入乃按月預發賬單，而預期租戶於收妥賬單後即時清繳。以下為基於借項清單到期日列示的應收租金(扣減信貸虧損撥備)之賬齡分析：

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
30天內	**268**	696
31至60天	**238**	515
61至90天	**–**	515
超過90天	**4,037**	2,626
	4,543	4,352

16. 租賃負債

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
一年內	**11**	34
超過一年但不超過兩年	**–**	–
	11	34
減：流動負債項下呈列的於一年內到期支付之金額	**(11)**	(34)
非流動負債項下呈列的於一年後到期支付之金額	**–**	–

17. 有抵押銀行借貸

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
	（未經審核）	（經審核）
有抵押銀行借貸的賬面值須根據合約還款日期償還：		
一年內	**3,156**	3,119
一年以上但不超過兩年	**3,231**	3,193
兩年以上但不超過五年	**10,160**	10,040
五年以上	**20,589**	22,331
	37,136	38,683
減：流動負債項下呈列的於一年內到期之金額	**(3,156)**	(3,119)
非流動負債項下呈列的於一年後到期之金額	**33,980**	35,564

所有銀行貸款均以港幣計值，並按香港銀行同業拆息率加年利率1.25%或最優惠利率減年利率2.65%（以較低者為準）計息。

18. 股本

	二零二六年九月三十日		二零二六年三月三十一日	
	普通股股份數目	**金額**	普通股股份數目	金額
		港幣千元		*港幣千元*
	（未經審核）	**（未經審核）**	（經審核）	（經審核）
已發行及繳足	**277,232,883**	**229,386**	277,232,883	229,386

19. 關聯方交易

除該等簡明綜合財務報表內其他地方披露的交易及結餘外，於本期內本集團的關聯方交易如下。

與關聯方的交易

		截至九月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		港幣千元	*港幣千元*
關係	**交易性質**	**（未經審核）**	（未經審核）
聯營公司	自聯營公司收取的管理費收入	**2,789**	2,239
由本公司董事陳恩典先生近親控制的關聯公司	自一名關聯方收取的租金收入	**–**	648
三名執行董事近親	向一名關聯方支付的諮詢費用 *（附註）*	**174**	58

附註： 截至二零二六年九月三十日止期間，本集團與三名執行董事的一名近親就提供諮詢服務訂立一份為期十二個月（二零二五年九月三十日：六個月）的協議。該協議項下的承諾金額為港幣522,000元（二零二五年九月三十日：港幣290,000元）。

主要管理層成員薪酬

於本期內，董事之薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）
薪金及其他短期福利	**2,878**	3,048
退休福利計劃供款	**27**	27
	2,905	3,075

20. 資產抵押

於二零二六年九月三十日，本集團之銀行信貸額約為港幣37,636,000元（二零二六年三月三十一日：約港幣39,183,000元）。

本集團抵押下列資產以獲得銀行信貸額：

i) 賬面值約港幣242,000,000元（二零二六年三月三十一日：約港幣256,800,000元）的投資物業。

21. 或然負債

於二零二六年九月三十日及二零二六年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

22. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於二零二六年九月三十日，本集團之投資物業預期可持續獲得約1.24%(二零二六年三月三十一日：2.51%)之平均租金收益率。本集團所持全部物業之租戶保證租用年期均不超過四年(二零二六年三月三十一日：三年)。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租金與租戶訂約：

	二零二六年九月三十日 *港幣千元* **(未經審核)**	二零二六年三月三十一日 *港幣千元* (經審核)
一年內	**34,171**	37,718
超過一年但不超過兩年	**15,131**	16,241
超過兩年但不超過三年	**2,051**	1,621
超過三年但不超過四年	**1,265**	–
	52,618	55,580

23. 金融工具之公平值計量

本集團金融資產之公平值以經常性基準按公平值計量。

於各報告期末，本集團透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產及按公平值計入損益賬之金融資產乃按公平值計量。下表提供有關此等金融資產之公平值釐定方法以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級之層級之資料。

- 第一級：公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出；
- 第二級：公平值計量乃自就資產或負債直接(即價格)或間接地(即自價格衍生)可觀察之輸入數據(第一級內包括之報價除外)得出；及
- 第三級：公平值計量乃自包括並非根據可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出。

	公平值			
	於二零二六年九月三十日	於二零二六年三月三十一日	**公平值等級**	**估值技術及主要輸入數據**
	港幣千元	*港幣千元*		
	(未經審核)	(經審核)		
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產				
– 上市債務工具	**20,964**	24,494	第一級	活躍市場之報價
– 上市債務工具	**61**	93	第二級	金融機構提供之報價
按公平值計入損益賬之金融資產				
– 上市股本證券	**132,745**	117,523	第一級	活躍市場之報價
– 非上市會所債券	**700**	700	第二級	市場方法
– 非上市基金投資	**15,895**	–	第三級	資產方法

於截至二零二六年九月三十日止六個月，第一級、第二級及第三級工具之間並無相互結轉(二零二六年三月三十一日：無)。

本公司董事認為，簡明綜合財務報表中按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零二六年九月三十日止六個月的中期股息每股港幣0.3仙。中期股息將於二零二六年十二月二十九日(星期二)派付予於二零二六年十二月十七日(星期四)已在本公司股東名冊內登記之本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

中期股息之記錄日期將為二零二六年十二月十七日(星期四)。本公司將由二零二六年十二月十五日(星期二)至二零二六年十二月十七日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段時間內，本公司將不會登記股份過戶。為確保符合資格收取中期股息，所有過戶文件連同有關股票，務須於二零二六年十二月十四日(星期一)下午四時三十分前存放在本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理過戶登記手續。

財務回顧

財務業績

收入

本集團本期收入較上一期間減少4.6%至港幣22.9百萬元(二零二五年：港幣24.0百萬元)。收入減少乃主要由於本期本集團物業續租後租金收入減少所致。

財務投資收入

本集團的財務投資收入主要包括債務證券利息收入港幣1.0百萬元(二零二五年：港幣0.9百萬元)、股息收入港幣4.6百萬元(二零二五年：港幣4.3百萬元)及銀行利息收入港幣5.3百萬元(二零二五年：港幣5.6百萬元)。總投資收益與上一期間相若。

本期錄得手頭上市股本證券之未變現公平值收益為港幣14.7百萬元(二零二五年：港幣15.7百萬元)。

本期錄得透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具減值虧損撥備為港幣0.02百萬元(二零二五年：減值虧損撥回淨額港幣0.5百萬元)。於二零二五年，撥回淨額主要來自過往期間購買的債務證券。

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔本期虧損為港幣25.7百萬元(二零二五年：溢利港幣14.6百萬元)。本期業績較上一可比較期間轉盈為虧，乃主要由於：

- 於期末重估後的投資物業之公平值虧損上升幅度較大。本期投資物業之公平值減少港幣54.5百萬元(二零二五年：港幣1.9百萬元)。

- 本集團本期應佔聯營公司業績較上一可比較期間減少至虧損港幣2.1百萬元(二零二五年：溢利港幣1.4百萬元)。

每股虧損

每股虧損為港幣9.26仙(二零二五年：每股溢利港幣5.27仙)。

財務資源、流動資金及資本結構

本集團之資金主要來自經營業務之現金流入及銀行授出之銀行信貸。本集團不時檢討銀行信貸，並會為滿足本集團資本承擔、投資及經營資金需求取得或續領新銀行信貸。

於二零二六年九月三十日，本集團銀行結存及現金淨額為港幣252.9百萬元(二零二六年三月三十一日：港幣238.1百萬元)，乃銀行結存及現金港幣290.0百萬元(二零二六年三月三十一日：港幣276.8百萬元)減銀行借貸港幣37.1百萬元(二零二六年三月三十一日：港幣38.7百萬元)。

於二零二六年九月三十日，本集團之銀行信貸總額港幣37.6百萬元(二零二六年三月三十一日：港幣39.2百萬元)乃以港幣242.0百萬元(二零二六年三月三十一日：港幣256.8百萬元)之投資物業全數作為抵押。

	於二零二六年九月三十日	於二零二六年三月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
銀行貸款償還期限如下：		
按要求或一年內	**3,156**	3,119
一年以上但不超過兩年	**3,231**	3,193
兩年以上但不超過五年	**10,160**	10,040
五年以上	**20,589**	22,331
	37,136	38,683

於二零二六年九月三十日，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為20.4倍(二零二六年三月三十一日：20.5倍)。

分類資料

有關營業額及損益的詳細分類資料於第7至9頁簡明綜合財務報表附註3列示。

外匯波動風險

本集團須就配合其經常性經營業務以及現有及潛在投資活動維持外匯風險，即其將面對合理匯率風險。然而，本集團將根據需要密切監控其風險。

資產抵押

有關資產抵押之詳情載於第17頁簡明綜合財務報表附註20。

或然負債

有關或然負債之詳情載於第18頁簡明綜合財務報表附註21。

股東資金

於二零二六年九月三十日，本集團股東資金保持穩定，為港幣2,489.4百萬元(二零二六年三月三十一日：港幣2,518.7百萬元)。

於二零二六年九月三十日，每股資產淨值為港幣9.0元(二零二六年三月三十一日：港幣9.1元)。

相較於上年度，股東資金於本期終減少乃主要由於本期經營溢利減少所致。

於二零二六年九月三十日，本集團並無因外幣匯價波動而涉及重大風險。

業務回顧

物業投資業務

- 本集團之租金收入主要來自其香港的物業組合。
- 本期間之出租比率為77%，較上一可比較期間的83.0%減少6%。
- 投資物業公平值虧損主要與本集團位於尖沙咀及上環的投資物業有關。
- 本集團應佔聯營公司之租金收入總額為港幣4.3百萬元，與上一可比較期間相若。

財務投資業務

於二零二六年九月三十日，證券投資及財務產品組合港幣153.7百萬元中包括債務證券港幣21.0百萬元及上市股本證券港幣132.7百萬元。

本集團持有債務證券港幣21.0百萬元，較二零二六年三月三十一日減少14.5%。截至二零二六年九月三十日止期間，本集團確認出售債務證券的虧損港幣0.2百萬元(二零二五年：港幣14.4百萬元)。

本集團持有上市股本證券港幣132.7百萬元，較二零二六年三月三十一日增加12.9%。截至二零二六年九月三十日止期間，本集團確認出售上市股本證券的收益約港幣0.3百萬元(二零二五年：港幣0.7百萬元)。

概無任一上市債務證券佔本集團資產總額5%以上。

僱員

於二零二六年九月三十日，本集團共有20名(二零二五年：18名)僱員，包括董事酬金之僱員成本截至二零二六年九月三十日止六個月總額為港幣12.4百萬元(二零二五年：港幣10.6百萬元)。本集團按年檢討僱員薪酬待遇，乃以個別員工表現及優點作為基準。

業務展望

年內，全球環境持續動盪不安。能源衝擊、伊朗及中東戰事升級、通脹上升、聯邦延遲降息以及地緣政治衝突等因素持續擾亂全球貿易局勢和供應鏈，令全球經濟前景高度不明朗。

香港方面，辦公室和零售租賃市場繼續面臨挑戰，物業估值和租賃收入仍然面臨壓力，主要原因是消費支出和企業支出疲軟。儘管香港整體訪客人數持續回升，但香港居民出境旅遊依然活躍，導致周末跨境消費和本地零售活動外流。此外，消費者購物模式轉向線上平台也抑制了零售和房地產市場的表現。

儘管零售和辦公室市場持續面臨挑戰，但香港特區政府推出的一系列扶持措施，例如出售新的商業用地以及允許將酒店和商用物業改建為學生宿舍的新政策，均有助於緩解市場的庫存壓力。此外，香港特區政府的人才扶持計劃和各項大型活動旨在提振訪客數量，預計將刺激經濟活動和業務擴展。同時，股市屢創新高，預計將維持股市活力，並提振香港市場信心。

展望未來，面對複雜多變的市場環境，韌性已成為本集團的堅實基礎與原則。本集團將繼續保持警惕，應對各種挑戰，同時把握不時出現的優質投資機會。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零二六年九月三十日止期間，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司股份。

充足的公眾持股量

根據本公司可公開取得的資料及就董事所深知、盡悉及確信，於本公告日期，本公司之公眾持股量維持在25%。

審核委員會審閱

審核委員會已與管理層審閱本集團所採用之會計政策及慣例，並與董事討論本集團內部監控及風險管理系統以及財務申報等事宜，包括審閱截至二零二六年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及二零二六／二零二七年度中期報告。

企業管治

於截至二零二六年九月三十日止六個月期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「守則」)內所有適用之守則條文，惟下述偏離者除外：

守則條文第C.2.1條規定主席及最高行政人員之職責應予分開，亦不應由同一位人士擔任。陳恩蕙女士及陳恩霖先生現任本公司董事會聯席主席兼聯席董事總經理。陳恩蕙女士及陳恩霖先生一直擔任主席及最高行政人員之職責。董事會認為現時管理架構確保本公司之貫徹領導及令其業務表現達至最佳效率。因為董事會包括三名獨立非執行董事，彼等各為專業會計師、工程師及管理人才，所以董事會及管理層權力及職責之制約並未受影響。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事已確認彼等均於截至二零二六年九月三十日止六個月期間已遵守標準守則內所載之規定標準。

承董事會命
太興置業有限公司
聯席主席
陳恩蕙
陳恩霖

香港，二零二六年十一月十八日

於本公告日期，董事會由七位董事組成，其中三位為執行董事，即陳恩蕙女士、陳恩典先生及陳恩霖先生及四位為獨立非執行董事，即陳國偉先生、謝禮恒先生、張頌慧女士及李紹裘先生。